



BRF KOMMENDÖRKAPTENEN 1

Gränsdragningslista – Vem ansvarar för vad i bostadsrätten?

Denna gränsdragningslista är en förenklad sammanställning och ersätter inte föreningens stadgar eller bostadsrättslagen. Vid oklarheter eller motstridighet gäller alltid stadgarna.

Förkortningar: brf = bostadsrättsföreningen, brh = bostadsrättshavaren.

Symboler: ● = ansvar, ■ = kräver styrelsens tillstånd, ▲ = åtgärd/anordning som styrelsen måste godkänna.

Byggdelen	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Anmärkningar
Väggar i lägenhet			
Lägenhetsskiljande och bärande vägg	●		Brf. Stöd: § 35.
Icke bärande innervägg		●	Brh. Inre underhåll. Icke bärande innervägg. Stöd: § 35.
Ytskikt på vägg inkl. underlag som krävs för ytskikt		●	Brh. Ytskikt, våtrumstätskikt. Stöd: § 35
Golv			
Ytskikt på golv inkl. underlag som krävs för ytskikt		●	Brh. Ytskikt. Stöd: § 35. Underliggande konstruktion Brf.
Golvbrunn & vattenlås		●	Brh.. Skötsel i lägenhet. Stöd: § 35.
Golvbrunn byte	●		Brf.
Innertak i lägenhet			
Innertak inkl. underliggande behandling som krävs för ytskikt		●	Brh. Ytskikt. Stöd: § 35.
Dörrar			
Ytterdörr – Underhåll av dörrblad, karm och foder (målning/lasyr).	●		Brf. Ytterdörr – utsida. Stöd: systematik i § 35.
Ytterdörr – Insida av dörr, karm och foder. Beslag, gångjärn, tätninglistor, brevinkast, lås och nycklar		●	Brh. Ytterdörr – insida. Stöd: § 35.
Innerrörrar inkl. beslag		●	Brh. Innerrörrar inkl. beslag – Stöd: § 35.
Fönster			
Fönster (utsida) - målning/karm/båge	●		Brf. Yttre. Stöd: § 35.
Fönster (insida) - beslag, handtag, gångjärn, vädringsfilter, tätninglistor, målning invändigt, fönsterbänk, smörjning		●	Brh. Stöd: § 35.
Skada på fönster p.g.a. inbrott/åverkan		●	Brh. Stöd: § 35.
Fönsterglas (in- och utsida)		●	Brh. Stöd: § 35.
El & belysning			
Lägenhetens undercentral/säkringsskåp, stamledningar i fastigheten	●		Brf. Stöd: § 35.
Strömbrytare, uttag, fasta armaturer i lägenheten		●	Brh. Behörighetskrav. Stöd: § 35.



BRF KOMMENDÖRKAPTENEN 1

VVS & värme

Stamledningar vatten/avlopp som betjänar fler än en lägenhet	●		Brf. Stöd: § 35.
Ledningar/anslutningar i lägenheten som enbart betjänar lägenheten		●	Brh. Stöd: § 35.
Sanitet (wc, tvättställ, blandare), diskmaskin/tvättmaskin inkl. anslutningar		●	Brh. Fackmannamässig installation. Stöd: § 35.
Radiatorer inkl. ventiler/termostater	●		Brf. Värmesystem. Stöd: § 35.
Tätskikt i våtrum		●	Brh. Fuktspärr. Stöd: § 35.

Ventilation

Gemensamma kanaler/fläktar	●		Brf.
Ventilationsdon/filter i lägenheten, köksfläkt/ventilationsfläkt		●	Brh. Ej husgemensam frånluft. Stöd: § 35.

Kök & vitvaror

Vitvaror (spis/ugn, kyl/frys, mikro), köksfläkt/kåpa		●	Brh. Drift/byte/skötsel. Stöd: § 35.
Fast köksinredning som BRH monterat		●	Brh. Stöd: § 35.

Balkong/uteplats

Balkong/altan/takterrass – bärande delar, räcken, tätskikt	●		Brf. Yttre/bärande. Stöd: § 38.
Skötsel balkong/uteplats (renhållning, snöröjning, hålla avrinning fri)		●	Brh. Stöd: § 38, § 45.
Markiser, parabol, inglasning, nät	▲	●	Brh. Kräver styrelsens godkännande. Skötsel/återställning. Stöd: § 42

Fasad & tak

Fasad, yttertak, ytterväggar (konstruktion, målning utvändigt)	●		Brf. Stöd: § 35.
--	---	--	------------------

Brandskydd

Brandvarnare i lägenheten		●	Brh. Praxis. Stöd: § 35.
Rökkanaler/brandtekniska installationer gemensamt	●		Brf.

Gemensamma utrymmen

Trapphus, tvättstuga, vind/källare, portar/garage, utebelysning	●		Brf. Felanmälan via styrelsen.
Egen uteplats – renhållning/snöröjning		●	Brh. Stöd: § 38/§ 45.

Installationer & ändringar

Väsentlig ändring (bärande ingrepp, flytt av avlopp/värme/ventilation)	■ (tillstånd)	● (utför)	Kräver styrelsens godkännande. BRH bekostar utförande. Stöd: § 43
Övriga anordningar (luftvärmepump, AC, markis mm.)	■ (godkänner)	● (skötsel)	Styrelsens tillstånd krävs. BRH. Skötsel/återställning. Stöd: § 42.